

變更水里都市計畫（南光、北埔地區）細部
計畫（第二次通盤檢討）書

南投縣水里鄉公所

中華民國107年11月

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起

「水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫」於 69 年 4 月核定，並規範以市地重劃方式辦理開發，其後經南投縣政府評估，配合 79 年 7 月 19 日「辦理水里鄉南光、北埔地區市地重劃研商會議」結論，於 82 年 5 月辦理第二次通盤檢討時，將細部計畫地區劃分為第一期及第二期市地重劃區（面積分別為 13.58 公頃、11.50 公頃）。第一期市地重劃區目前業已開闢完成，第二期市地重劃區則因部分地區現有房建物密集、土地所有權人參與意願不高等諸多因素，迄今尚未辦理市地重劃致該地區無限期開發受限，影響地方發展並損害人民權益甚鉅。

99 年因配合莫拉克颱風災後重建，將部分土地（0.59 公頃）剔除於第二期市地重劃範圍，其後 102 年 3 月 11 日公告發布實施「變更水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」，將第二期市地重劃區（10.91 公頃）依其使用現況，調整為以市地重劃開發地區（4.55 公頃）及改以繳納回饋金方式解除重劃範圍之地區（6.36 公頃）。並規範第二期市地重劃區之開發期程於細部計畫發布實施後 3 年半內完成。

該市地重劃區開發期程已於 105 年 9 月 10 日屆期，且經南投縣政府 105 年 10 月 7 日府地劃字第 1050205364 號函示略以「本案經本府積極徵詢擬辦理市地重劃計畫範圍區內土地所有權人參加市地重劃意願調查結果，同意人數僅占 24%，面積占 42%，均未超過半數，致該市地重劃開發案難以推動，宜檢討都市計畫細部計畫之開發方式。」

是以，為解決南光北埔細部計畫第二期重劃區執行窒礙的問題，水里鄉公所依「都市計畫法」第 26 條之規定，辦理「變更水里都市計畫（南光、北埔地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，以進一步探討調整第二期重劃區市地重劃範圍或變更為其開發方式之可行性。

第四節 變更計畫綜理

本次通盤檢討經發展現況分析、相關計畫之定位與相關法令之檢討，共提出 7 件變更案。有關之變更項目、內容與變更理由及變更位置等，詳參表 5-6 及圖 5-1，個案變更面積增減情形則參見表 5-7。

表 5-6 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|----------------|--|--|---|----|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 1 | 計畫年期 | 110年 | 115年 | 本細部計畫區計畫年期為110年，而辦理中之「變更水里都市計畫(第四次通盤檢討)案」已配合全國區域計畫及擬定南投縣區域計畫(草案)之指導，修訂計畫年期為115年，故為符合上位指導計畫，將本細部計畫區之計畫年期修正為115年。 | |
| 2 | 計畫人口 | 計畫人口 7,000人 | 計畫人口 6,000人 | 考量低出生率、少子化趨勢，配合人口成長趨勢及計畫區可建築用地之供給情形，將計畫人口自7,000人，修正為6,000人。 | |
| 3 | 細部計畫範圍界線 | 細部計畫區總面積 25.08公頃 第一期市地重劃區面積 13.58公頃 第一期市地重劃區道路用地 2.71公頃 | 細部計畫區總面積 25.29公頃 第一期市地重劃區面積 13.79公頃 第一期市地重劃區道路用地 2.92公頃 | 第一期市地重劃區係以5號及10號道路之中心線重劃範圍，故為配合已完成之第一期市地重劃區地籍範圍，調整細部計畫範圍界線，並據以修正細部計畫總面積、第一期市地重劃區面積及第一期市地重劃區道路用地面積，以利圖地管理合一。 | |
| 4 | 第一、二期市地重劃區範圍調整 | 第二期市地重劃區內之道路用地 0.02公頃 | 納為第一期市地重劃區內之道路用地 0.02公頃 | 配合第一期市地重劃辦理完竣分配地籍情形，調整第一、二期市地重劃區之範圍界，將部分完成重劃配地之道路用地，納為第一期市地重劃區內之道路用地。 | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|-------------------------------|-----------------------------|--|---|--------------------------------------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | |
| 5 | 第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍調整 | 第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍 | 調整第二期市地重劃區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之範圍 | <p>1. 本細部計畫於前次辦理通盤檢討(102年3月)時,將現況建物密集之地區剔除於市地重劃範圍改以繳納回饋代金【簡稱:解除重劃範圍(繳納回饋代金區)】,而部分地區則仍應以市地重劃方式辦理開發【簡稱:第二期市地重劃區】。</p> <p>2. 經套繪地籍後,因部分地號土地兼具有前開兩類開發方式,故為避免後續執行困擾,擬參考建築物現況及地籍套繪情形予以釐清,以維土地所有權人權益並合乎原變更之規劃意旨。</p> | 調整後多元開發區與解除重劃範圍(繳納回饋代金區)之地籍範圍圖詳參附件二。 |
| 6 | 4兒童遊樂場用地 | 兒童遊樂場用地 0.20公頃 | 住宅區 0.20公頃 附帶條件: 應無償捐贈變更範圍30%土地作為綠地使用並於開闢完成後登記予水里鄉。 | <p>1. 該處兒童遊樂場用地自69年4月公告實施細部計畫以來已逾36年,因二期重劃區遲未開發,致其土地使用受限。</p> <p>2. 該用地鄰近水里國小及水里國中,而此兩所學校均擁有寬敞運動場可供鄉民使用;且按原劃設意旨,此公共設施用地依重劃精神應採共同負擔,而非由單一地主獨自承擔,以維社會公平。因本案重劃已不具可行性,故變更為住宅區;惟為提昇居住環境品質,故附帶條件保留部分土地作為開放空間使用。</p> | |
| 7 | 第二期市地重劃範圍 | 以市地重劃方式開發 | 改以多元許可方式開發(詳細內容如表6-4所示) | <p>1. 本案經南投縣政府地政主管機關及水里鄉公所辦理市地重劃意願調查後,已屬不可行。</p> <p>2. 為維護第二市地重劃區土地所有權人權益,參採「都市計畫整體開發地區處理方案」及其他縣市辦理案例,採以多元許可方式開發。</p> | |

註：表內面積應以依據都市計畫核定圖分割測量面積為準。



圖 5-1 變更計畫位置示意圖

(一) 市地重劃地區

第一期市地重劃區業依市地重劃方式開發完成，故維持原計畫。

(二) 多元許可方式開發區

多元許可方式開發區除原兒童遊樂場用地(兒4)變更為住宅區部分外，其餘得依表6-4之開發方式擇一辦理：

表6-4 變更水里都市計畫(南光、北埔地區)細部計畫(第二次通盤檢討)多元許可開發方式彙整表

| 開發方式 | 內容說明 |
|-----------------|---|
| 以市地重劃方式辦理開發 | <ol style="list-style-type: none"> 1.本區變更兒4兒童遊樂場用地為住宅區及將部分道路用地納入第一期市地重劃範圍後，公共設施用地比例自24.84%降至20.09%即重劃總負擔約可降為36.57%，與第一期市地重劃區總負擔34.35%相距不大。 2.土地所有權人得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」自行勘選範圍辦理市地重劃；其應共同負擔之公共設施用地未達20%者(第22條)，得先行增加劃設公共設施用地，並於下次通盤檢討時納入細部計畫變更(第56條)。 |
| 以繳納回饋代金方式開發 | <ol style="list-style-type: none"> 1.應繳納回饋金=建築基地面積×30%×繳交當年該基地土地公告現值加四成。 2.繳納之回饋金南投縣政府應設立專戶，以供區內尚未取得計畫道路之補償費及興闢工程費用。 |
| 以無償捐贈區內道路用地方式開發 | <ol style="list-style-type: none"> 1.應無償捐贈道路用地面積=建築基地面積×30%。 2.無償捐贈之道路用地應登記予南投縣或水里鄉。 3.為鼓勵土地所有權人額外無償捐贈本區計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本區住宅區區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之20%。【建築基地增加之容積=額外無償捐贈之計畫道路土地面積×(額外無償捐贈土地當期之公告土地現值/建築基地當期之公告土地現值)×180%(建築基地之容積率)】 4.地方政府應視個別道路無償捐贈土地取得情形編列預算開闢之，其考量下列原則擬具開闢優先順序①個別道路用地取得達75%以上②10公尺及12公尺之主要道路③個別道路可做為銜接現有道路。 |

資料來源：本計畫彙整。

註：原兒童遊樂場用地(兒4)變更為住宅區部分，雖仍位屬多元許可方式開發區，但基於提昇居住環境品質，應無償捐贈變更範圍30%土地作為綠地使用並於開闢完成後登記予水里鄉。